

Ричард Пейзер, Дэвид Гамильтон

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕДВИЖИМОСТИ

РУКОВОДСТВО ULI ПО ВЕДЕНИЮ БИЗНЕСА

Перевод с английского Виктории Степановой и Натальи Яцюк



Москва
«Манн, Иванов и Фербер»
2015

[Купить книгу на сайте kniga.biz.ua >>>](http://kniga.biz.ua)

Содержание

ОТ ПАРТНЕРОВ РОССИЙСКОГО ИЗДАНИЯ	10	Работа с консультантами	68
Инструмент на долгие годы	10	Проектная/строительная группа	68
Все грани девелопмента	11	Архитекторы	68
ПРЕДИСЛОВИЕ	12	Ландшафтные архитекторы	73
1. ОСНОВЫ. КТО ТАКОЙ ДЕВЕЛОПЕР?	15	Землеустроители	74
Цели и методы	16	Инженеры	74
Как достичь успеха	17	Инженеры-геологи	76
Путь к девелопменту	20	Консультанты-экологи	77
Поиск первого проекта	20	Топографы	81
Подбор участка под использование	22	Консультанты по парковкам и дорожному движению	82
Подбор вида использования под участок	22	Специалисты по удалению асбеста	83
Повышение вероятности успеха	26	Подрядчики строительных работ	84
Управление процессом девелопмента	29	Обслуживающие компании в сфере недвижимости	86
Цикличность рынка недвижимости	30	Консультанты-маркетологи	87
Начало деятельности	33	Оценщики	88
Этапы девелопмента	34	Юристы	88
Заключение	49	Титульные компании	90
Примечания	50	Страховые компании, специализирующиеся на выдаче гарантий	91
2. ОРГАНИЗАЦИЯ ДЕВЕЛОПМЕНТА	53	Брокеры/агенты по аренде	93
Создание партнерств (товариществ)	53	Рекламные и PR-агентства	95
Организационная структура и управление	56	Управление объектами недвижимости	96
Жизненный цикл	56	Кредитные организации (заемодатели)	98
Организационная структура	58	Источники финансирования проектов в недвижимости	100
Вознаграждение	59	Коммерческие банки	101
Стратегическое планирование	63	Ссудно-сберегательные организации	101
Выбор консультантов и подрядчиков	63	Страховые компании	101
Поиск консультанта	64	Пенсионные фонды	101
Выбор консультанта	64		
Цены	66		

Иностранные инвесторы	101	Инженерно-техническая подготовка участка	174
Синдикаты и инвестиционные фонды недвижимости.....	102	Межевание.....	182
Частные инвесторы и совместные предприятия.....	103	Увеличение плотности застройки	183
Рынок облигаций и ипотечных ценных бумаг, обеспеченных коммерческой недвижимостью.....	103	Финансирование	185
Кредитные компании	104	Получение финансирования.....	186
Мезонинная задолженность.....	104	Совместные предприятия	189
Строительные кредиторы.....	104	Строительство	193
Ипотечные банки и брокеры.....	106	Маркетинг	196
Организации, специализирующиеся на долгосрочном кредитовании.....	107	Маркетинговый бюджет.....	197
Заключение	107	Продажа участков застройщикам.....	198
Примечания.....	108	Маркетинг крупных участков	201
3. ДЕВЕЛОПМЕНТ ЗЕМЛИ	111	Мерчандайзинг участков под застройку.....	201
Краткий обзор	111	Маркетинг на национальном уровне и интернет-маркетинг	202
Разукрупнение земельных участков	111	Обслуживание зоны девелопмента после завершения работ	202
Девелопмент земли и строительный девелопмент.....	113	Защитные условия	203
Целесообразность проекта.....	114	Ассоциации обитателей жилищных комплексов и кондоминиумов.....	212
Анализ рынка до выбора участка	114	Заключение	214
Выбор и покупка участка	119	Примечания	216
Анализ рынка после выбора участка.....	129	4. ДЕВЕЛОПМЕНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ.	219
Анализ финансовой целесообразности.....	145	Краткий обзор	219
Проект планировки земельного участка.....	162	Из недавней истории	220
Эволюция проектирования земельных участков.....	163	Типы продуктов	221
Понимание вопросов проектирования	166	Начало работы	223
Экологический девелопмент, кластеры, новый урбанизм и планировочные единицы застройки	166	Целесообразность проекта.....	224
Процесс планирования земельного участка	168	Анализ рынка	224
Информация об участке	170	Выбор участка	237
Улицы и их иерархия.....	173	Анализ финансовой целесообразности.....	251
		Проектирование.....	285
		Проектирование внешнего оформления зданий	292
		Проектирование внутреннего оформления зданий	294
		Вопросы проектирования	295
		Разрешительная документация.....	298

Финансирование	300	Проектирование внешнего оформления зданий	376
Строительные кредиты	301	Проектирование внутреннего оформления зданий	379
Долгосрочное финансирование.....	304	Отделка арендуемых помещений.....	385
Вопросы финансирования.....	308	Финансирование.....	388
Строительство	324	Строительные кредиты	389
Организация строительных работ	325	Долгосрочные кредиты	390
Строительный надзор.....	326	Варианты ипотечного кредитования	391
Субподрядчики и денежные выплаты.....	327	Резервные и форвардные обязательства.....	391
Страхование	327	Собственный капитал.....	392
Маркетинг	328	Маркетинг и сдача в аренду	395
Разработка маркетинговой стратегии	329	Маркетинговая стратегия.....	395
Бюджет расходов на маркетинг и сдачу недвижимости в аренду	330	Брокеры	397
Связи с общественностью	332	Ставки и условия аренды	398
Реклама	335	Эксплуатация и управление	399
Эксплуатация и управление	340	Продажа завершенного объекта.....	402
Наем персонала.....	342	Заключение.....	402
Текущесть арендаторов	342	Примечания	416
Рефинансирование и продажа объектов недвижимости.....	343		
Заключение.....	344		
Примечания	350		
5. ДЕВЕЛОПМЕНТ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	355	6. ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗДАНИЙ.....	419
Краткий обзор	355	Типы продуктов.....	420
Классификация офисных зданий	355	Категории промышленных зданий.....	420
Тенденции в области девелопмента офисных зданий	357	Категории бизнес-парков	425
Целесообразность проекта.....	361	Реконструкция и адаптивное использование.....	426
Анализ рынка	361	Целесообразность проекта.....	427
Выбор земельного участка.....	367	Анализ рынка до выбора участка	427
Вопросы нормативно-правового регулирования.....	368	Выбор участка	431
Финансовая целесообразность проекта	372	Анализ рынка после выбора участка.....	436
Проектирование и строительство.....	373	Вопросы нормативно-правового регулирования.....	439
Проектирование участка	375	Анализ финансовой целесообразности проекта.....	443

Финансирование	455	Предварительный анализ.....	497
Долгосрочные строительные кредиты.....	456	Оценка рынка: анализ зоны охвата и торгового потенциала	497
Структура собственного капитала	457	Сила конкуренции	499
Взаимодействие с институциональными инвесторами.....	457	Расчет возможностей сбыта и эксплуатируемой площади.....	499
Условия сделок по созданию совместных предприятий.....	458	Физический фильтр — анализ места.....	503
Маркетинг	465	Нормативный фильтр — поддержка общественности и работа с оппозицией.....	504
Маркетинговая стратегия.....	465	Фильтр финансовой целесообразности.....	507
Маркетинговые материалы	466	Дизайн и строительство	509
Брокеры	467	Планировка торгового центра.....	511
Сдача в аренду.....	468	Доступ к парковке и движение по территории	513
Управление объектом недвижимости	470	Вход и выход	515
Продажа объекта	472	Строительная геодезия	515
Заключение	473	Возведение строительной коробки.....	517
Примечания	482	Строительство	522
7. ДЕВЕЛОПМЕНТ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ.....	485	Отделка арендных площадей	522
Эволюция торговых центров	486	Финансирование	523
От уличного магазина до гипермаркета	486	Общие соображения по поводу финансирования	524
Продажа товаров широкого потребления	487	Финансирование строительства.....	524
Региональные моллы	488	Долгосрочный ипотечный кредит	525
Лайфстайл-центры	488	Общественное финансирование	526
Классификация торговых центров: товары массового и особого спроса.....	489	Продажа земли	526
Новая парадигма шопинга.....	490	Продвижение и аренда	526
Продажа товаров общего потребления — формула «цена + удобство».....	490	Сдача в аренду площадей торгового центра	528
Продажа специализированных товаров — формула «цена + место».....	493	Договор аренды	529
Возможности девелопмента.....	494	Маркетинг	533
Продажа товаров массового спроса	494	Предварительный маркетинг	534
Продажа специализированных товаров	495	Текущий маркетинг	534
Гибридные торговые центры.....	495	Управление и эксплуатация.....	534
Перекрестные арендаторы	495	Финансовая отчетность и контроль	535
Влияние электронной торговли	496	Заключение	536

8. ТЕНДЕНЦИИ И ПРОБЛЕМЫ.....	547
Изменение рыночных факторов	547
Реструктуризация индустрии в 1990-е.....	548
Кризис 2003–2009 гг.....	549
Крах мелких девелоперов?	551
Финансирование	551
Оплата инфраструктуры.....	553
Нормативные изменения и лишение права на застройку	554
Технологическая революция	555
Тенденции	557
Новая демография.....	558
Изменение образа жизни.....	558
Город и пригороды	560
Проблемы девелопмента	560
Разумный рост	560
Сохранение облика	562
Забота об охране окружающей среды	562
Потребность в открытом пространстве	565
Транспорт и затрудненное движение	566
Социальная ответственность	567
Публичный имидж девелопера	567
Завоевание общественной поддержки	568
Заключение.....	573
Примечания	575
БЛАГОДАРНОСТИ.....	576
ОБ ИНСТИТУТЕ ГОРОДСКИХ ЗЕМЕЛЬ (ULI)	578
ОБ АВТОРАХ	579
Ричард Пейзер.....	579
Дэвид Гамильтон	579
Авторы дополнительных материалов.....	581
Дополнительные материалы представили.....	581
Сотрудники ULI, работавшие над книгой	581
Рецензенты	581
Студенты-рецензенты.....	581



[Купити книгу на сайті kniga.biz.ua >>>](http://kniga.biz.ua)